

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Helyrajzi szám - HRSZ jelentése

A **helyrajzi szám (HRSZ)** az ingatlan *egyedi azonosítója* az ingatlan-nyilvántartásban. Településenként, elhelyezkedés alapján (belterület/külterület) a **HRSZ** alapján azonosítják az ingatlant, és így kérhető le a **tulajdoni lap** és a **térképi adatok** a Földhivatalnál. Ha a cím félreérthető, a HRSZ a településen belül akkor is pontosan beazonosítja, melyik ingatlanról van szó - és adásvételnél ez az egyik legfontosabb adat.



Hol találod, és hogyan néz ki?

A **HRSZ**-t legbiztosabban a **tulajdoni lap I. részében** legfelül a fejrészben találod, az ingatlan leíró adatai között (fekvés, terület, művelési ág / kivett megnevezés, jogi jelleg stb.). Ugyanez szerepelhet adásvételi dokumentumokban, öröklési iratokban, vagy banki (hitel) anyagokban is.

Gyakori HRSZ-formák és gyors értelmezés:

Példa	Mit jelez?
HRSZ: Budapest, belterület 1234/A/56	Teljes megadás: település + fekvés (<i>belterület/külterület</i>) + HRSZ. Így egyértelmű.
1234/5	Megosztott földrészlet: a 1234-es helyrajzi szám egy része/utódbirtoka (jellemzően telekmegosztás után).
1234/A	Betűjeles kiegészítés: a HRSZ betűvel, például "A" bővített változata (gyakori, hogy épülethez vagy társasházi jelöléshez kapcsolódik).
1234/A/56	Albetét (külön tulajdon): a társasház <i>egy konkrét egysége</i> (pl. lakás, üzlet, garázs). Itt az 56 a külön tulajdonú egység sorszáma az alap HRSZ-en belül.

Fontos gyakorlati tipp: ha egy térképi/ingatlan-nyilvántartási lekérdezés nem ad találatot, próbáld **az alap HRSZ-t** megadni *albetét nélkül* (pl. 1234/A a 1234/A/56 helyett). Sok szolgáltatás a **földrészlethez/alap ingatlanhoz** kötődik, nem a társasházi külön tulajdonhoz.



Mi az az albetét?

Társasházaknál gyakran találkozol azzal, hogy a HRSZ tovább tagolódik. Ilyenkor jön képbe az **albetét**, ami lényegében a társasházon belüli *külön tulajdonú egység* (pl. **egy adott lakás**, üzlethelyiség, garázs) önálló nyilvántartási azonosítása.

- **Alap ingatlan (földrészlet/épület):** a társasház telkének/épületének van egy alap HRSZ-e, pl.: 1234/A.
- **Albetét (külön tulajdon):** a 2. emeleti 56-os lakás önálló azonosítást kap, ezért így jelenik meg pl.: 1234/A/56.
- **Más a „ház” és más a „lakás” azonosítása:** a társasház egészének és a konkrét lakásnak is lehet logikailag külön azonosítása.
- **Több albetét = több azonosító:** ha a lakáshoz tartozik külön helyrajzi számon nyilvántartott garázs vagy tároló, annak külön azonosítója lehet (és külön tulajdoni lapja is előfordulhat).
- **A tulajdoni lapon látszik a pontos minőség:** ott derül ki egyértelműen, hogy *lakás*, *garázs*, *tároló* vagy más rendeltetésű egység az albetét.

HRSZ használati megosztás esetén

A **használati megosztás** (használati megállapodás) tipikusan *osztatlan közös tulajdon* esetén jön képbe: akkor, amikor **több tulajdonos ugyanazt az ingatlant**, de a mindennapokban mégis „külön” szeretnék használni. Ikerház esetén például előfordulhat, hogy egyetlen telken, egyetlen helyrajzi szám alatt, két külön ház is megtalálható. Ilyenkor a **tulajdoni lapon** általában csak a *tulajdoni hányad* látszik (pl. 1/2-1/2), viszont abból nem derül ki, **ki melyik részt használja** - ezt rendezzi a használati megosztás.

Fontos, hogy a használati megosztás **nem hoz létre új helyrajzi számot**: az ingatlan továbbra is egy földrészletként fut **egy HRSZ alatt**, és a térképen is ez az alap azonosító marad. Ha külön HRSZ-re van szükség, az már **telekmegosztás** (új, törtjeles HRSZ-ekkel) vagy **társasházzá alakítás/albetétesítés** (külön tulajdoni lapokkal) kérdése. Gyakorlatban ezért adásvételnél és hitelnél mindig a **HRSZ az alap**, a használati megosztás pedig *kiegészítő* dokumentum: érdemes elkérni, átnézni, és megnézni, hogy a valós használat (kerítések, bejárás, közművek) tényleg azt tükrözi-e.

HRSZ szerepe

A helyrajzi szám akkor kerül igazán fókuszba, amikor jogilag és adminisztratíván „pontosítani kell”, miről beszélünk. Ilyen tipikus helyzetek:

- **Adásvétel, ajándékozás, csere:** a szerződés tárgyát egyértelműen azonosítani kell.
- **Hitel, jelzálog, értébecslés:** a banki folyamatokban a HRSZ alapján azonosítják az ingatlant és ellenőrzik a terheket.
- **Tulajdoni lap ellenőrzés, terhek vizsgálata:** jelzálog, végrehajtás, haszonélvezet, szolgalmak.
- **Telekalakítás (megosztás, egyesítés):** a HRSZ ritkán, de változhat, ezért mindig az aktuális nyilvántartás az irányadó.
- **Térképi adatok, határok, művelési ág/kivett megnevezés:** különösen külterületen fontos.

HRSZ lekérdezése

A **tulajdoni lap** és a kapcsolódó **térképi adatok** a Földhivatalnál és online is lekérdezhetők **helyrajzi szám (HRSZ) alapján**. Ez azért praktikus, mert:

- **a cím nem mindig egyértelmű:** azonos utcanév, több épület/lépcsőház, több lakás egy házszám alatt;
- **a HRSZ egyetlen ingatlanra mutat** az adott településen belül belterület/külterület megjelöléssel

Hogyan kérdezd le?

1. **Készítsd elő:** település + *belterület/külterület* + **HRSZ** (társasháznál sokszor elég az **alap HRSZ**, albetét nélkül).
2. **Válassz csatornát:**
 - **Személyesen** földhivatali ügyfélszolgálaton: kérhetsz **papíralapú hiteles** tulajdoni lapot és **térképmásolatot**.
 - **Online (KAŰ azonosítással - Ügyfélkapu+/DÁP):** elektronikus **tulajdoni lap-másolat** és **térképmásolat** is kérhető, jellemzően bankkártyás fizetéssel.
3. **Térképes HRSZ kereső:** www.oeny.hu/oeny/hrsz-kereso (<https://www.oeny.hu/oeny/hrsz-kereso/>)

Mennyibe kerül? (tipikus díjak)

Évente 2 alkalommal a tulajdoni lap online lekérdezésére **ingyenesen** lehet, ügyfélkapus azonosítás után.

Mit kérsz le?	Mire jó?	Díj (jellemzően)
Elektronikus tulajdoni lap-másolat (online)	gyors ellenőrzés adásvétel előtt	4 800 Ft/ingatlan
E-hiteles tulajdoni lap (online)	hivatalos, elektronikus hiteles	4 800 Ft/ingatlan
Papíralapú tulajdoni lap-másolat ()	ügyintézéshez, ha papírt kérnek	10 000 Ft/ingatlan
Térképmásolat (papír vagy elektronikus)	telekhatár, elhelyezkedés, térképi adatok	5 000 Ft/ingatlan

Ingyenes térképen meg lehet nézni a HRSZ-t?

- **[+] Igen:** léteznek **ingyenes, webes térképes nézetek**, ahol **HRSZ alapján rá tudsz keresni** és a telek körvonala is látszódhat.
- **Fontos:** ezek **tájékoztató jellegűek**; hivatalos ügyekhez a **földhivatali tulajdoni lap/térképmásolat** az irányadó.

Mi kerül az adásvételi szerződésbe?

Adásvételnél gyakorlatilag kötelezően szükséges, hogy a szerződésben egyértelműen szerepeljen az ingatlan azonosítása - ennek kulcsa a **helyrajzi szám**, és társasháznál jellemzően az **albetét** is. Társasháznál az ingatlan azonosításához az alap HRSZ mellett a külön tulajdont azonosító albetét adatai is szükségesek.



Gyors ellenőrzőlista:

- **[+] Helyrajzi szám (HRSZ) pontosan, teljes megadással:** település + *belterület/külterület* + HRSZ, elütés nélkül (számok, „/”, betűjel).
 - Példa: "**Budapest, belterület 5367**" vagy törtjeles forma esetén: "**Szeged, külterület 01234/5**".
- **[+] Társasházi lakásnál az albetét:** ez mutat rá a konkrét lakásra.
 - Példa: "**Debrecen, belterület 1234/A/56**" (ahol az 56 a lakás albetét-száma)
- **[+] Természetbeni cím + emelet/ajtó feltüntetése:** jó kiegészítő azonosító, de jogilag a HRSZ a kulcs
 - Példa: "**HRSZ: Debrecen, belterület 1234/A/56, természetben 4025 Debrecen, Petőfi utca 3., 2. emelet 23. ajtó.**"

Következő lépés

Ha eladnál, a publikus hirdetésben ne tüntesd fel a pontos HRSZ-t, de ellenőrizd azt, és komoly érdeklődők részére add csak meg. Ha vásárolnál, a **holahaz.hu** oldalon könnyen találsz releváns hirdetéseket a **HoloHáz** felületén.

